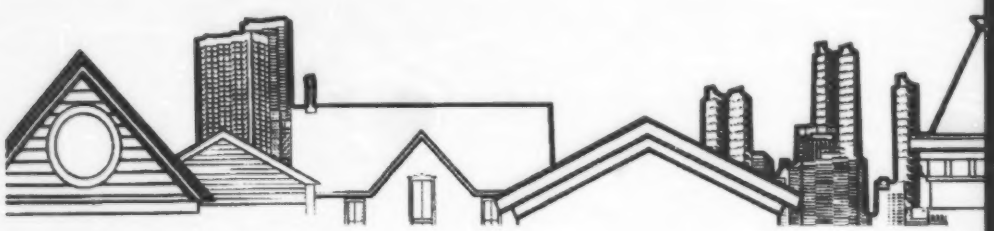
ACT CASE STUDY

FEASIBILITY STUDY FOR A HERITAGE RENOVATION ASSISTANCE SERVICE

LAC-SAINT-JEAN HISTORICAL SOCIETY

ALMA, QUEBEC

ACT - Affordability and Choice Today



FCM

Canadian Home Builders' Association

CHRA ACHRU

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

Canadian Home Builders' Association
150 Laurier Avenue West
Suite 500, Ottawa
K1P 5J4
Tel: (613) 230-3060

<www.chba.ca>

Canadian Housing and Renewal Association
130 Slater Street
Suite 408, Ottawa
K1P 6E2
Tel: (613) 594-3007

<www. chra-achru.ca>

Federation of Canadian Municipalities
24 Clarence Street
Ottawa
K1N 5P3
Tel: (613) 241-5221

<www. fcm.ca>

Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa
K1A 0P7
Tel: (613) 748-2367

<www.cmhc-schl.gc.ca>

AFFORDABILITY AND CHOICE TODAY (A•C•T)
STREAMLINED APPROVAL PROCESS PROJECT

Feasibility Study for a Heritage Renovation Assistance Service
Lac-Saint-Jean Historical Society

Alma, Quebec

Prepared for:

Federation of Canadian Municipalities
Canadian Home Builders' Association
Canadian Housing and Renewal Association
Canada Mortgage and Housing Corporation

August 1999

Case study written by: **Julie Tasker-Brown, Consultant in Housing and Urban Planning, Montreal, Quebec**

This case study was funded by Canada Mortgage and Housing Corporation but the views expressed are the personal views of the authors and the Corporation accepts no responsibility for them.

Additional copies of this report and case studies produced to date can be obtained free of charge from the **Canadian Housing Information Centre, 700 Montreal Road, Ottawa, Ontario, K1A 0P7. Tel: (613) 748-2367; Fax (613) 748-2143; E-mail: chic@cmhc-schl.gc.ca.**

Case studies and other program information can be viewed on FCM's homepage at **www.fcm.ca**

101-04683/

FOREWORD

The project documented in this case study received funding assistance under the Affordability and Choice Today (A•C•T) Program. A•C•T is a joint initiative, managed by the Federation of Canadian Municipalities, the Canadian Home Builders' Association, and the Canadian Housing and Renewal Association, together with the funding agency Canada Mortgage and Housing Corporation. The A•C•T Program is administered by the Federation of Canadian Municipalities.

A•C•T, which was launched in January 1990, was designed to foster changes to planning and building regulations and residential development approval procedures in order to improve housing affordability, choice and quality. In 1998, the A•C•T Program was recognized by the United Nations Centre for Human Settlements as a best practice for improving the living environment.

Through A•C•T, grants are awarded to municipalities, private and non-profit builders and developers, planners and architects to undertake innovative regulatory reform initiatives in municipalities across Canada. Three types of projects are awarded grants under the A•C•T Program: Demonstration Projects, Streamlined Approval Process Projects, and Case Studies (of existing initiatives).

- *Demonstration Projects* involve the construction of innovative housing that demonstrates how modifications to planning and construction regulations can improve affordability, choice and quality.

- *Streamlined Approval Process Projects* involve the development of a method or an approach that reduces the time and effort needed to obtain approvals for housing projects.

- *Case Study* grants are awarded for the documentation of existing regulatory reform initiatives.

Change and innovation require the participation of all the players in the housing sector. A•C•T provides a unique opportunity for groups at the local level to work together to identify housing concerns, reach consensus on potential solutions, and implement actions. Consequently, a key component of A•C•T-sponsored projects is the participation and cooperation of various players in the housing sector in all phases of each project, from development to realization.

All projects awarded a grant under the A•C•T Program are documented as case studies in order to share information on the initiatives and the benefits of regulatory reform with other Canadian communities. Each case study discusses the regulatory reform initiative, its goals and the lessons learned. Where appropriate, the cost savings resulting from modifications in various planning, development and construction regulations are calculated and reported.

TABLE OF CONTENTS

Project Overview i

1.0 Project Description 1
- 1.1 Protecting Alma's Architectural Patrimony 1
- 1.2 A•C•T Project Objectives 1
- 1.3 Consultation and Cooperation 1
- 1.4 A•C•T Project Activities 2

2.0 Project Results 4
- 2.1 Site Planning and Architectural Integration Program 4
- 2.2 The Existing Approval Process for Renovation Projects 4
  - 2.2.1 Problems with the Existing Approval Process 4
- 2.3 Heritage Renovation Assistance Service 5
- 2.4 What the Service Offers 6
  - 2.4.1 The PIIA Information Guides 7
  - 2.4.2 The Materials Library 7
  - 2.4.3 Architect-Consultant 7
  - 2.4.4 "Info-Patrimoine" Training Program 7
- 2.5 Costs and Financing 8

3.0 The Community and Key Players 9
- 3.1 Two Company Towns: Riverbend and Isle-Maligne 9
  - *Figure 1. View of Maloney Street, Riverbend* 9
  - *Figure 2. View of McNaughton Street, Isle-Maligne* 10
- 3.2 Key Players 10
  - 3.2.1 Lac-Saint-Jean Historical Society 10
  - 3.2.2 City of Alma, Planning Department 10
  - 3.2.3 Regional Municipality of East Lac-Saint-Jean 10
  - 3.2.4 Intéraction Qui 11
  - 3.2.5 APCHQ, Saguenay-Lac-Saint-Jean-Côte-Nord Branch 11

4.0 Regulatory Reform Initiatives and Impact on Affordability, Choice and Quality 12

Appendix A: PIIA Information Guides, Residential Categories 13

Appendix B: Colonial-Style House, General Description 15

Appendix C: Colonial-Style House, Doors 16

Appendix D: Colonial-Style House, Accredited Hardware Dealers 17

PROJECT OVERVIEW

In 1994, the City of Alma, Quebec, adopted a bylaw to put into effect the provincial Site Planning and Architectural Integration Program (PIIA) for two important reasons: to better protect the architectural heritage of the municipality's older residential areas of Riverbend and Isle-Maligne; and to propose, within the context of this Program, affordable renovation materials and approaches.

For more than ten years, the Lac-Saint-Jean Historical Society (LHS) has worked with the City of Alma to develop and implement tools that meet these municipal objectives while taking into account the particular needs and financial circumstances of property owners living in these communities. As part of this ongoing effort, in Fall 1996, LHS applied for and received an A•C•T grant to study the feasibility of establishing a "Heritage Renovation Assistance Service". This Service is targeted at those involved in the renovation process: homeowners; municipal inspectors; building contractors and tradesmen; and building materials suppliers.

Integral to the success of this A•C•T initiative was the participation of key players in the renovation sector: the City's Planning Department; the provincial home builders' association; local residents and building materials suppliers.

The aim of this project was to develop and test a set of tools to be offered by the Service:

- a computerized PIIA data bank containing information on residential categories;
- PIIA "information guides" illustrating renovation materials and techniques permitted under the PIIA;
- a library specializing in residential renovation;
- a materials library containing examples of a full range of traditional and contemporary materials that will integrate with the existing built environment;
- consultation with an architect; and
- a training program for users of the Service.

In Spring 1999, the Service was officially opened to the public. By providing both do-it-yourself and professional home renovators with a comprehensive and easy-to-understand source of information on acceptable renovation techniques and materials, the Service:

- reduces the amount of time required for the preparation and evaluation of plans and working drawings, and thereby speeds up the approvals process for renovation permits in areas subject to the PIIA;
- raises public awareness of the goals and requirements of PIIA;
- improves communication among those involved in the renovation process; and
- provides the municipality with concrete tools that simplify the application of the PIIA.

The Service helps renovators make the correct choice when it comes to selecting the appropriate building material and architectural style. This, in turn, improves housing quality by protecting the architectural integrity of older neighbourhoods. These improvements in the approval process for renovation projects are designed so as not to increase the cost of renovation or housing costs. In fact, with the information provided by the information guides and the other tools provided by Heritage Renovation Assistance Service, residents are

now able to make more informed decisions regarding renovation projects, allowing them to balance cost and quality.

The Heritage Renovation Assistance Service has been expanded to benefit all neighbourhoods in Alma as well as four other municipalities in the Regional Municipality of East Lac-Saint-Jean. Furthermore, the Service will be enlarged to include modern as well as traditional residential buildings. This type of service would be useful to renovators in other municipalities in Quebec as well as in other Canadian provinces.

1.0 PROJECT DESCRIPTION

1.1 Protecting Alma's Architectural Patrimony

In the early 1990s, the City of Alma, located in the Lac-Saint-Jean region of Quebec, prepared a detailed architectural inventory of two heritage neighbourhoods, Riverbend and Isle-Maligne, two former company towns with historic and architectural importance for Alma. (Section 3.1 contains more information on these two neighbourhoods.) In 1994, in order to better protect the unique architectural heritage and the character of the homes located in these areas, the City adopted a bylaw to put into effect the provincial Site Planning and Architectural Integration Program[1] (PIIA).

Although the PIIA Bylaw may serve to improve the quality of renovation work, its application poses some problems for the City as well as for residents who want to renovate their homes. Those involved in the renovation sector—professional renovators, homeowners, municipal planners and councilors—are often unsure of which design features and techniques are acceptable and which are not. For example, when an applicant makes a permit application, the plan-checker must consult a document of over 100 pages, and has no way of providing the applicant with a visual example of the Bylaw's requirements. This not only creates delays in the approval process, it makes it difficult for applicants to comprehend and, therefore, properly apply the Bylaw.

1.2 A•C•T Project Objectives

Since May 1996, the Lac-Saint-Jean Historical Society (LHS) has worked with the City of Alma to develop ways to help homeowners and building professionals with the renovation of older residences in the City's heritage neighbourhoods. As part of this ongoing effort, in November 1996, LHS received a grant from the A•C•T Program in order to study the feasibility of setting up a "Heritage Renovation Assistance Service"[2] to help renovators in Riverbend and Isle-Maligne properly apply the PIIA Bylaw. As part of this initiative, LHS created and tested a variety of tools for use by those in the renovation sector, including a computerized expert system consisting of a PIIA data bank, a series of PIIA "information guides", illustrating renovation materials and techniques permitted under the Bylaw, as well as a collection of complimentary services.

By helping renovators select the appropriate building materials and architectural style when renovating their homes, this A•C•T initiative will speed up approvals for permits for renovation work in older residential communities and promote the application of the PIIA.

1.3 Consultation and Cooperation

To carry out this A•C•T project, LHS worked closely with a project team and an advisory committee comprised of:

- a representative of the Planning Department of the City of Alma;
- a representative of the Saguenay-Lac-Saint-Jean-Côte-Nord branch of the APCHQ[3], the

[1] In French, *le Programme d'implantation et d'intégration architecturale*. Section 2.0 describes this Program in greater detail.

[2] In French, *le Service d'aide à la rénovation patrimoniale*.

[3] *Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec*.

provincial home builders' association;
- a local hardware store owner; and
- a property owner from one of the neighbourhoods subject to the PIIA.

Throughout the course of this initiative, LHS consulted with representatives of the City's Planning Department. Several meetings were also held with members of the APCHQ and building materials retailers.

In addition to funding from A•C•T, this initiative received financial support from the City of Alma, LHS and *Intéraction Qui*, a local non-profit organization specializing in computers and the internet.

1.4 A•C•T Project Activities

The project was carried out in five phases:

- examine and analyze the existing application process for the PIIA Bylaw;
- develop and finalize a prototype computerized data bank and information guides for a range of residential categories;
- establish a partnership framework between the key players;
- develop services which will compliment the information guides; and
- refine the Heritage Renovation Assistance Service.

Phase 1: Analysis of the Existing Application Process

Meetings were held with the Planning Department in Fall 1997 to identify difficulties encountered at each stage of the approval process and how best to test and integrate the information tools that will be developed under the A•C•T Program. To this end, two surveys were prepared and conducted. First, LHS conducted a survey of property owners who had undertaken a renovation under PIIA in order to highlight the principle difficulties encountered when applying the PIIA. Second, a hardware dealer and a representative from the local APCHQ branch office were interviewed to identify how best to provide access to the expert system.

Phase 2: Preparation of a Prototype Information Guide

In order to test the Service, a PIIA information guide for one of the residential categories was completed and eleven others were sketched out. The guides were then integrated into a simplified computerized data bank. The information guide was tested by two future users: a municipal building inspector and a hardware store owner. At this stage, *Intéraction Qui* was retained in order to develop the basic structure and requirements of the system.

Phase 3: Establishment of a Framework for Partnership

During this phase, a framework for liaison was set up between LHS and the other Heritage Renovation Assistance Service users. An agreement on partnership and training was developed in collaboration with the future users and the *Société québecoise de développement de la main-d'oeuvre* (SQDM).

Phase 4: Development of Support Services

Support services, including a library specializing in residential renovation, a materials library, and a consultation service with an architect, were developed in discussion with the Planning Department.

Phase 5: Refinement of the Heritage Renovation Assistance Service

The A•C•T component of the project concludes with an evaluation of the prototype information guide and data bank, the preparation of a final report and an evaluation of the costs of setting up such a service.

2.0 PROJECT RESULTS

2.1 Site Planning and Architectural Integration Program

Prescriptive development controls do not always adequately ensure project quality, particularly with respect to site planning and the integration of new buildings into existing residential neighbourhoods. To help correct this situation, in 1989, the Quebec government amended the Act Respecting Land Use Planning and Development to include provisions dealing with Site Planning and Architectural Integration Programs. These legislative provisions provide individual municipalities with greater flexibility in development control by allowing them to draft and implement bylaws relating to various site planning and architectural integration issues, such as renovation.

When is it appropriate to use the PIIA Bylaw Approach?

- In downtown areas or older established neighbourhoods.
- In new neighbourhoods.
- In sensitive natural areas.
- For certain types of lots or construction projects, such as large multi-family housing projects.

Using a PIIA Bylaw, a building permit is issued for a project conditional upon the preparation of a Site and Architectural Integration Plan. This approach allows municipalities to require, among other things, that a project meet specific qualitative objectives and criteria that are not always found within the existing regulatory framework. The PIIA Bylaw provides plan-checkers and elected officials with a more effective decision-making tool with which to evaluate applications for innovative projects.

The PIIA represents an additional requirement over and above existing municipal regulations. Therefore, each step of the application approval process, including reading, interpretation and implementation of the bylaw, is doubled. The spirit of the PIIA is qualitative rather than prescriptive, therefore it is more open to the interpretation of the individual municipal official.

2.2 The Existing Approval Process for Renovation Projects

Property owners make at least four trips to the City in order to obtain a permit for renovations involving changes to the exterior. The applicant is required to:

- deposit an application for a renovation permit at the Planning Department;
- submit photographs of the principal facade of the building in question and of the adjacent buildings;
- pick up the permit; and
- deposit bills in order to receive renovation subsidy.

Before a permit is given, the application is reviewed by the Planning Department and the Planning Advisory Committee (1 to 7 months). The application must then be approved by a resolution of municipal council. The entire approval procedure can take up to seven months.

2.2.1 Problems with the Existing Approval Process

Last-minute Submissions of Permit Applications

Homeowners often apply for a renovation permit at the last minute after having already

selected materials and evaluated project costs. Only then do they learn of the PIIA, which has a specific procedure to follow and requirements for building materials and techniques. This results in time delays for both homeowners and municipal inspectors, and may increase renovation costs. The delays and changes are a source of frustration for property owners who have already made an investment of time and money in the renovation project.

Information on the PIIA is Inaccessible and Unclear

At present, when a property owner applies for a renovation permit, the municipal inspector verbally explains the Bylaw requirements and the permit application procedure, referring to a large written document of more than 100 pages. Municipal inspectors do not have at their disposal any tool that makes this regulation more accessible and comprehensible to renovators. It is, therefore, not unusual for a permit applicant to reapply more than two times to obtain a permit.

Homeowners are Unaware of Choices

Owners are often unaware of the wide choice of materials available and, therefore, may use the cheapest and least effective materials. This situation reduces the quality of residential renovation and undermines the protection of heritage neighbourhoods.

Poor Perception of the PIIA

Currently, small renovation subsidies are available for owner/renovators to help them meet the PIIA's requirements. The City believes that when this subsidy is no longer available, the PIIA may actually discourage many residents from renovating.

2.3 Heritage Renovation Assistance Service

In collaboration with the City of Alma's Planning Department and the Regional Municipality of East Lac-Saint-Jean, LHS developed a Heritage Renovation Assistance Service to help resolve problems with the current application process for renovation projects in areas subject to the PIIA. The Service was officially open for use by the public in Spring 1999.

The Heritage Renovation Assistance Service will

- reduce the amount of time required to obtain a permit; and
- ensure a better application of the PIIA.

You want to renovate?

Three interesting solutions will help you preserve the original charm of your home: the Housing Renovation Assistance Service of the Regional Municipality of East Lac-Saint-Jean and
two golden rules: the regular maintenance of your home; harmonious choices of materials and renovations.

—From the PIIA information guide, p. 2.

Speeding up the Approval Process

The Service expedites the approval process by making it easier for homeowners to apply the PIIA. This is accomplished by:

- making the bylaw's requirements more accessible and comprehensible;
- helping homeowners prepare a permit application; and

- helping homeowners choose materials and renovations that conform to the bylaw.

Ensuring a Better Application of the PIIA

The City's long-term objective is to ensure the improvement and harmonious evolution of the neighbourhoods subject to the PIIA Bylaw. The tools developed with the support of the A•C•T Program can be used to clarify and simplify the PIIA's requirements and to raise awareness of the architectural and historic value of older buildings among those involved in the renovation process, including: homeowners; municipal planners and elected officials; residential renovation contractors and subcontractors; and building materials suppliers.

2.4 What the Service Offers

The heart of the service is a computerized data bank and a series of PIIA "information guides" illustrating different architectural styles, which will be accessible by computer. The Service will also offer other tools such as a brochures, a sample board of materials permitted by the Bylaw, a library specializing in residential renovation; a materials library, and the services of an architect to check the proposed plans. In addition, training courses for the system's users were developed.

2.4.1 The PIIA Information Guides

The information guides and the data bank are managed and kept up-to-date by the Lac-Saint-Jean Historical Society. This approach allows interested parties to familiarize themselves with the principle categories of house styles built in the areas subject to the Bylaw as well as to determine the types of renovations and building materials that conform to the PIIA. There is a PIIA "information guide" for each residential category. Each guide displays a wide range of permitted renovation materials and techniques that take into account the owner's financial situation. Property owners were able to use the Service throughout the development phase.

How to Use the PIIA Information Guides

From the very first meeting with the municipal inspector, permit applicants benefit from having the bylaw's requirements presented in the easy-to-understand visual format used in the information guides. The guides explain quickly and clearly to the homeowner which of the Program's provisions apply to their home. This approach will help minimize the number of changes required for plan approval.

An illustrated information guide containing a dozen or so pages has been produced for each of the various traditional housing styles found in the areas subject to the PIIA. The information guides are currently only available in brochure form.[4] The architectural styles available in the data bank are presented in Appendix A. A prototype computerized information guide was produced for "Colonial-Style-House". To use the computerized version of the Service, the user clicks on the appropriate residential category, for example, Colonial-Style House (see Appendix B). The guide for each residential category describes the permit application and approval process, and provides examples of renovations permitted under the PIIA.[5]

---

[4] The LHS found that, at this time, the brochures better meet the needs of the Service's users given the participants' current state of computerization. When the Service is fully operational, all the PIIA information guides will be accessible by computer.

[5] A hard copy of the *Information Guide for Colonial-Style House* can be obtained from the Canadian Housing Information Centre (CHIC), 700 Montreal Road, Ottawa, Ontario, K1A 0P7; Tel.: (613) 748-2367, Fax: (613) 748-2143, E-mail: chic@cmhc-schl.gc.ca.

For each residential category, the following design elements are presented:

- Roofs
- Exterior Finishing
- Windows
- Doors
- Verandas and Additions
- Decorative Elements
- Exterior Colours and Accents

For each of the design elements, the guide presents three types of information:

- appropriate renovation materials and approaches;
- suppliers of the materials mentioned; and
- hardware dealers[6].

For example, if the user plans to replace a door, he/she may consult the card on "doors" for a range of acceptable choices accompanied by renovation and maintenance tips (see Appendix C). Appendix D contains the card listing local accredited hardware dealers and the products available.

Access to the PIIA Information Guides

When the Service is fully operational, the computerized PIIA information guides will be available for consultation by homeowners and renovators at the following locations:

- the LHS;
- the City of Alma's Planning Department;
- accredited hardware stores; and
- local offices of the APCHQ.

Four additional Quebec municipalities have also set up a Heritage Renovation Assistance Service: Iberville, Delisle, l'Assomption, and Metabetchouan-Lac-à-la-Croix.

The data bank was created in three formats: CD-Rom; the Internet; and the "First Class" Network. The e-mail address for the PIIA information guides is ***shlsj@digicom.qc.ca.***

2.4.2 The Materials Library

The materials library presents, in a clear and visual display, a full range of traditional and contemporary materials that will integrate successfully into the existing built environment.

2.4.3 Architect-Consultant

Renovators will be able to make an appointment to consult with a qualified architect for a fee of $40 per hour. This service will be available at LHS.

2.4.4 "Info-Patrimoine" Training Program

The "Info-Patrimoine" training program was set up by the Heritage Renovation Assistance Service in collaboration with SQDM in order to better enable those working in the residential renovation sector to help homeowners preserve the architectural character of their homes. The main objectives of the Program are:

- to sensitize Service users to the value of heritage residences in the Regional Municipality of East Lac-Saint-Jean[7];
- to publicize similar programs adopted in other municipalities; and

6 When the Service is fully operational, the guides will include information on local qualified contractors and subcontractors.

7 In French, ***Municipalité régionale de comté de Lac-Saint-Jean Est.***

- to train users to use the various tools available through the Service.

The LHS has developed four different programs geared to the particular needs of the different users: municipal inspectors; building contractors; hardware dealers and homeowners. The one-day program runs 7 hours (inspectors and contractors), 4 to 6 hours for hardware dealers and 3 to 6 hours for property owners. The first training sessions, which took place in Spring 1999, were well attended by hardware retailers and municipal planners. They will be held again each year.

All the suppliers and builders listed in the data bank have completed the Info-Patrimoine training program. To enter into the training program, a builder must be a member of the APCHQ.

2.5 Costs and Financing

It cost several hundreds of thousands of dollars to develop the Service. LHS is pleased to provide details to interested parties on setting up and operating such a Service. Users of the Heritage Renovation Assistance Service will be charged a subscription fee to cover the cost of managing and updating the data bank and information guides. The development and preparation of tools for the training courses, such as course outlines and notebooks for the different users cost about $28,000. The SQDM and the Collège d'Alma helped finance the cost of preparing the training tools.

3.0 The Community and Key Players

3.1 Two Company Towns: Riverbend and Isle-Maligne

In 1924, the *Price Brothers Company* built a newsprint factory in what is now the neighbourhood of **Riverbend.** The factory was powered with electricity from nearby **Isle-Maligne**. To house its management employees, the Company built several dozen, mostly single-family, homes. The architectural style of most of the houses is American vernacular, finished with two roof types: gambrel or hip roof. A veritable company town, Riverbend was constructed complete with a host of town services, including a hotel, hostel, school, chapel, post office and recreational facilities. Until 1962, the Company owned the homes and was responsible for their maintenance and repair.

Isle-Maligne, located on a little island of rock standing in the Grande Décharge River, was the site of what was considered the most important hydroelectric facility in Quebec early in the 20th Century. Incorporated in 1924, the Town of Isle-Maligne was developed over the following years by the *Aluminum Company of Canada*. In order to attract and keep competent management personnel to run the dam, the Company built a well-planned and beautifully landscaped community of tree-lined streets and single-family homes. Until 1962, when the homes were sold to the public and the town merged with Alma, the Company took care of building maintenance, snow removal, garbage collection and even offered the services of a horticulturist.

Today, Isle-Maligne and Riverbend are middle-income neighbourhoods that attract people interested in the architectural and historical uniqueness of these areas. The housing stock is in relatively good condition, something LHS and the City wish to continue to protect.

Figure 1. View of Maloney Street, Riverbend

Figure 2. View of McNaughton Street, Isle-Maligne

3.2 The Key Players

3.2.1 Lac-Saint-Jean Historical Society

The Lac-Saint-Jean Historical Society is a non-profit organization founded over 50 years ago. Its mission is to conserve and make the most of Lac-Saint-Jean's historical and architectural patrimony as well as to educate the public about it. The LHS also houses a Museum on the history of the region's development and an Archives. In 1992, the City gave the LHS the mandate to raise public awareness of the PIIA. To this end, the LHS produced two leaflets on the subject.

The LHS was the driving force behind the conception and development of the Heritage Renovation Assistance Service.

3.2.2 City of Alma, Planning Department

The City provided technical assistance and financial support for this A•C•T initiative. As part of the project team, the City's role was to explain the regulatory environment, particularly the PIIA, and to evaluate the Heritage Renovation Assistance Service throughout the course of its development.

3.2.3 Regional Municipality of East Lac-Saint-Jean

The Regional Municipality of East Lac-Saint-Jean was interested in the LHS's evaluation of the feasibility of expanding the concept to municipalities in its jurisdiction. To date, five municipalities have joined the Service.

3.2.4 Intéraction Qui

Founded in 1982, Intéraction Qui is a non-profit research centre staffed by a multi-disciplinary team of experts in media and on-line data processing. Intéraction Qui worked in close cooperation with the LHS in developing the data bank and producing graphics for the computerized information guides.

3.2.5 APCHQ, Saguenay—Lac-Saint-Jean —Côte-Nord Branch

The Saguenay—Lac-Saint-Jean—Côte-Nord branch of the APCHQ is an independent association affiliated with the provincial APCHQ. This branch counts 360 members, of which 125 are from the Alma area. Its members include general contractors, specialized contractors, suppliers and associated members.

The APCHQ's principal role on the project team was to assist in the development of the training course on the PIIA data bank and information guides, and to identify ways to motivate its members to enroll in the course.

4.0 Regulatory Reform Initiatives and Impact on Affordability, Choice and Quality

With the creation of the Heritage Renovation Assistance Service, those involved in the renovation sector in Alma now have at their disposal an innovative tool which speeds up the approvals process for renovation projects, potentially reduces the cost of renovating and improves the quality of renovation work.

This service accelerates the permit application process by helping to ensure that plans and working drawings are prepared properly the first time around. The information guides save time for municipal planners and officials when they evaluate permit applications that fall under the PIIA. By speeding up the approvals process for renovation projects, the Service reduces the cost of renovations and encourages property owners to maintain and improve their buildings.

By providing owners with a visual tool which illustrates the range of permitted materials and techniques, the information guides help owners make informed decisions regarding durability, maintenance, guaranty and price when it comes to selecting the appropriate building material or architectural style. This, in turn, improves housing quality by protecting the home's architectural integrity.

The tools developed with the aid of the A•C•T program are designed to promote the preservation of the original appearance of homes without increasing housing costs.

The Lac-Saint-Jean Historical Society has received about 30 requests for information per month since the Service's opening. Many more people have consulted the Service at its other locations in the municipal planning department and two local hardware stores. The LHS plans to expand the Service to benefit all neighbourhoods in Alma as well as the 16 municipalities of the Regional Municipality of East Lac-Saint-Jean. Furthermore, the Service will be enlarged to include modern as well as traditional residential buildings.

The prototype expert system could be transferred to other Quebec municipalities by simply modifying the data to reflect the locally built heritage. The proposed partnership model between homeowners, municipal inspectors and hardware dealers is equally transferable to other municipalities.

> *"The initiative of the Lac-Saint-Jean Historical Society will not bring about any increase in housing costs, nor even in the value of the homes. It should be noted that the City of Alma already requires, in its heritage districts, that the architectural features of the buildings be respected. This tends to maintain, rather than increase, the current value of residences. The Society's project does not include any additional requirement that would be likely to raise the costs of the renovations and, consequently, of the homes. On the contrary, based on the information now available to them by consulting the guides designed by the LHS, citizens will be able to make even better informed choices".*
>
> — Denis Verrette, Planner, City of Alma[8]

[8] Letter to the Federation of Canadian Municipalities, dated December 19, 1996.

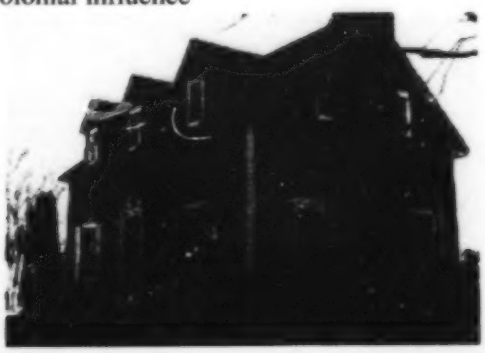
Appendix A: PIIA Information guides, Residential Categories

MRC Lac-Saint-Jean-Est

House Style

Heritage Renovation Assistance Service

Colonial influence



This traditional Anglo-Saxon influence house is of the **colonial style.** Having a sober appearance, this is a wood or brick house with 1 1/2 to 2 1/2 storeys, built between 1925 and 1940.

Roof with 2 slopes, 1 1/2 - 2 - 2 1/2 storeys

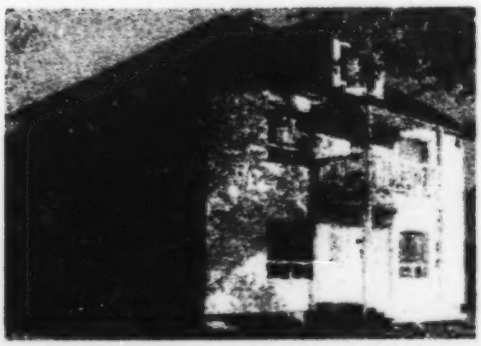
A-1 American vernacular

Roof with 2 slopes, 2 1/2 storeys

B-1 Mansard influence

2 1/2 storeys

D-1 Cubic



Roof with 4 slopes, 2 storeys

E-1 First bungalow

Roof with 2 slopes, 1 1/2 storeys

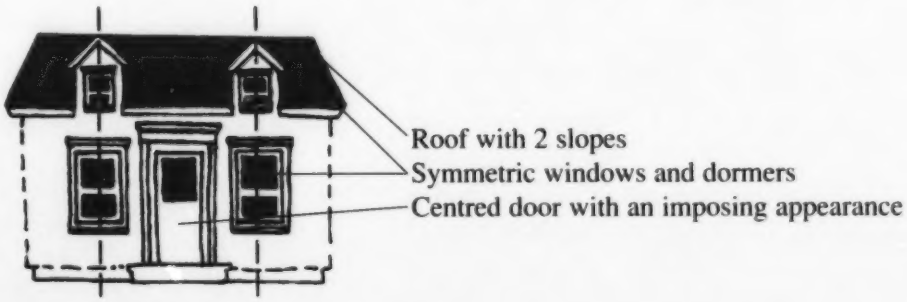
Appendix B: Colonial-Style House, General Description

Description

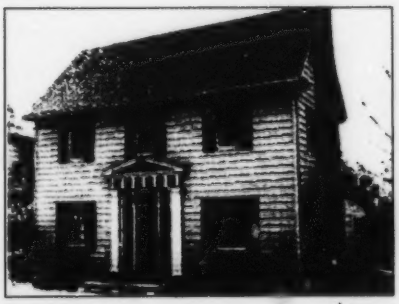
Influence: Anglo-Saxon
Construction: 1925-1940
Appearance: Sober
Materials: Wood or brick

1 1/2 to 2 1/2 storeys

Elements that should be preserved and that give a certain charm to your home



A few variants of the colonial style

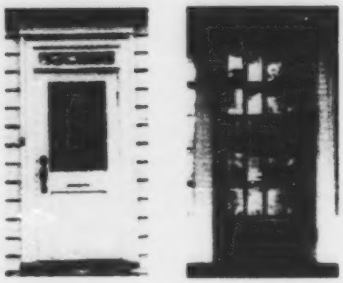


APPENDIX C: COLONIAL-STYLE HOUSE, DOORS

Doors greatly contribute to the harmony and balance of the façade and sides of your home.

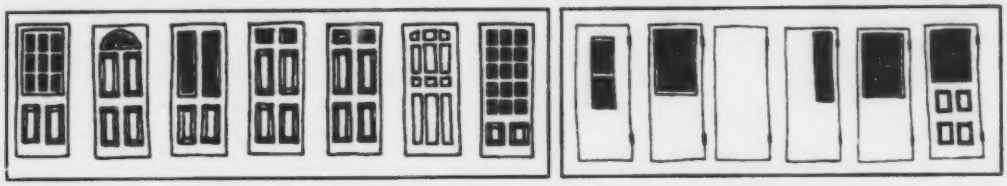
The Heritage Renovation Assistance Service recommends

the preservation and highlighting of the old doors
With regular maintenance, you can preserve the original doors of your home for a long time. This is the most harmonious and economical choice!



the purchase and installation of a natural or painted wooden door
Choose a door that looks like the original door and it will blend in well with the style of your home.

Some door and inner door models that suit the colonial style



doors *inner doors*

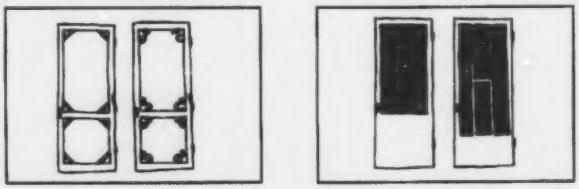
Other CHOICES

An enamelled steel door

Maintain the symmetry of the windows and doors in order to preserve the harmony of the façade and sides.

The Heritage Renovation Assistance Service does not recommend

the following doors and inner doors



doors *inner doors*

*In the Isle Maligne and Riverbend districts: Elements authorized by the **P.I.A.** by-law.*

Consult the MRC Lac-Saint-Jean-Est Heritage Renovation Assistance Service
54 Saint-Joseph, P.O. Box 787, Alma, Quebec G8B 5W1
Tel.: (418) 668-2606 Fax: (418) 668-5851

APPENDIX D: COLONIAL-STYLE HOUSE, ACCREDITED HARWARE DEALERS

MRC Lac-Saint-Jean-Est
Heritage Renovation Assistance Service

Accredited Hardware Dealers
Qualifications

Accredited hardware dealers will be able to advise you on the materials that will preserve the traditional charm of your home. These hardware dealers took the **"Info-patrimoine"** training and are accredited **"Info-patrimoine hardware dealers".**

Potvin & Bouchard Inc.

50 des Pins Avenue, Alma
Tel.: (418) 668-3027 Fax: (418) 668-4664

E-mail: potvinbouchard@videotron.ca

Accredited Staff

Barbara Chenel Gervais Hudon Jean-Noël Tremblay

These three persons whom you will meet at this hardware dealer took the "Info-patrimoine" training and are accredited to advise on you renovating your home while preserving its charm.

La Scierie Martel ltée
1615 Auger Blvd. South, Alma
Tel.: (418) 668-3366 Fax: (418)
E-mail: to come

Accredited Staff

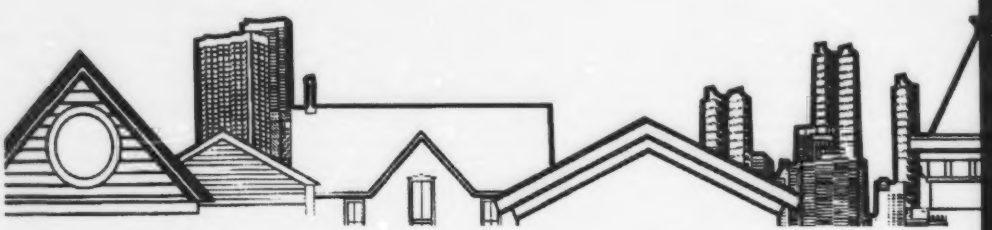
André Martel Nancy McNicoll

These two persons whom you will meet at this hardware dealer took the "Info-patrimoine" training and are accredited to advise on you renovating your home while preserving its charm.

ACT-ÉTUDE DE CAS

ÉTUDE DE FAISABILITÉ SUR UN SERVICE D'AIDE À LA RÉNOVATION PATRIMONIALE SOCIÉTÉ D'HISTOIRE DU LAC-SAINT-JEAN ALMA (QUÉBEC)

ACT - Abordabilité et choix toujours



FCM

Association canadienne des constructeurs d'habitations

CHRA ACHRU

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Association canadienne des constructeurs d'habitations
150, avenue Laurier Ouest, pièce 500, Ottawa
K1P 5J4
Tél : (613) 230-3060

www.chba.ca

Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine
130, rue Slater, pièce 408, Ottawa
K1P 6E2
Tél : (613) 594-3007

www. chra-achru.ca

Féderation canadienne des municipalités
24, rue Clarence, Ottawa
K1N 5P3
Tél : (613) 241-5221

www. fcm.ca

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal, Ottawa
K1A 0P7
Tél : (613) 748-2367

www.cmhc-schl.gc.ca

ABORDABILITÉ ET CHOIX TOUJOURS (A•C•T)
PROJET DE RATIONALISATION DU PROCESSUS D'APPROBATION

Étude de faisabilité sur un service d'aide à la rénovation patrimoniale
Société d'histoire du Lac-Saint-Jean
Alma (Québec)

Préparé pour :

la Fédération canadienne des municipalités
l'Association canadienne des constructeurs d'habitations
l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine
la Société canadienne d'hypothèques et de logement

Août 1999

Étude de cas rédigée par : **Julie Tasker-Brown, consultante en habitation et en urbanisme, Montréal (Québec).**

Le présente étude de cas a été financée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, mais les points de vue qui y sont exprimés reflètent les opinions personnelles des auteurs, et la Société n'en assume aucune responsabilité.

On peut obtenir sans frais des copies du présent rapport et des autres études de cas produites à ce jour en s'adressant au **Centre canadien de documentation sur l'habitation, 700, chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7. Téléphone : (613) 748-2367; télécopieur : (613)748-2143; courrier électronique: chic@cmhc-schl.gc.ca.**

On peut consulter les études de cas et autres renseignements sur les programmes sur le site Web de la FCM : **www.fcm.ca**

AVANT-PROPOS

Le projet décrit dans la présente étude de cas a reçu du financement dans le cadre du programme Abordabilité et choix toujours (A•C•T) géré par la Fédération canadienne des municipalités, l'Association canadiennes des constructeurs d'habitations et l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, ainsi que par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, qui a versé le financement. Le programme A•C•T est administré par la Fédération canadienne des municipalités.

Le programme A•C•T, lancé en janvier 1990, a été conçu pour favoriser les modifications aux règlements d'urbanisme et de construction et aux procédures d'approbation des aménagements résidentiels dans le but d'améliorer l'abordabilité du logement, les choix et la qualité.

Dans le cadre du programme A•C•T, des subventions sont accordées à des municipalités, à des constructeurs et promoteurs privés et sans but lucratif, à des urbanistes et à des architectes afin de les encourager à lancer des mesures novatrices de réforme de la réglementation dans les municipalités canadiennes. Trois types de projets sont admissibles à des subventions dans le cadre du programme A•C•T : les projets de démonstration, les projets de rationalisation du processus d'approbation et les études de cas (de mesures existantes).

- *Les projets de démonstration* comportent la construction d'habitations novatrices qui démontrent de quelle façon la modification des règlements d'urbanisme et de construction peut avoir pour effet d'améliorer l'abordabilité, les choix et la qualité.
- Les *projets de rationalisation du processus d'approbation* comportent la conception de méthodes ou de démarches qui entraînent la réduction du temps et des efforts requis pour obtenir l'approbation d'aménagements résidentiels.
- Les subventions pour la réalisation *d'études de cas* sont accordées pour la documentation de mesures existantes de réforme de la réglementation.

Le changement et l'innovation exigent la participation de tous les intervenants du secteur de l'habitation. Le programme A•C•T offre une occasion unique aux groupes locaux de travailler ensemble à relever les préoccupations relatives au logement, à s'entendre sur des solutions possibles et à prendre des mesures concrètes. Par conséquent, un des éléments essentiels des projets parrainés dans le cadre du programme A•C•T est la participation et la coopération de divers intervenants du secteur de l'habitation à toutes les étapes de chaque projet, de la conception à la réalisation.

Tous les projets pour lesquels une subvention est accordée en application du programme A•C•T font l'objet d'études de cas qui permettent d'en diffuser les détails et de faire connaître les bienfaits de la réforme de la réglementation aux autres municipalités canadiennes. Chaque étude de cas traite de la réforme effectuée, des buts visés et des leçons tirées. S'il y a lieu, on calcule aussi les économies réalisées grâce aux modifications apportées aux divers règlements d'urbanisme, d'aménagement et de construction.

TABLE DES MATIERES

Aperçu du projet i

1.0 Description du projet 1
- 1.1 La protection du patrimoine architectural d'Alma 1
- 1.2 Objectifs du projet A•C•T 1
- 1.3 Consultation et coopération 1
- 1.4 Activités accomplies dans le cadre du projet A•C•T 2

2.0 Résultats du projet 4
- 2.1 Programme d'implantation et d'intégration architecturale 4
- 2.2 Le processus d'approbation existant des projets de rénovation 4
  - 2.2.1 Problèmes éprouvés avec le processus d'approbation existant 5
- 2.3 Le Service d'aide à la rénovation patrimoniale 5
- 2.4 Description du Service 6
  - 2.4.1 Les guides d'information du PIIA 6
  - 2.4.2 La bibliothèque de matériaux 7
  - 2.4.3 Architecte-consultant 7
  - 2.4.4 Programme de formation Info-Patrimoine 8
- 2.5 Coût et financement 8

3.0 La collectivité et les intervenants clés 9
- 3.1 Deux villes d'entreprises : Riverbend et Isle-Maligne 9
  - *Figure 1. Vue de la rue Maloney, à Riverbend* 9
  - *Figure 2. Vue de la rue McNaughton, à Isle-Maligne* 10
- 3.2 Les intervenants clés 10
  - 3.2.1 La Société d'histoire du Lac-Saint-Jean 10
  - 3.2.2 Le service d'urbanisme de la ville d'Alma 10
  - 3.2.3 La Municipalité régionale de comté de Lac-Saint-Jean Est 10
  - 3.2.4 Intéraction Qui Ltée 11
  - 3.2.5 Le bureau de l'APCHQ au Saguenay/Lac-Saint-Jean/Côte-Nord 11

4.0 Initiatives de réforme de la réglementation et répercussions sur l'abordabilité, les choix et la qualité 12

Annexe A: Guide d'information du PIIA, catégories résidentielles 13

Annexe B: Maison de style colonial, description générale 15

Annexe C: Maison de style colonial, portes 16

Annexe D: Maison de style colonial, quincaillers accrédités 17

APERÇU DU PROJET

En 1994, la ville d'Alma, au Québec, adoptait, pour deux raisons principales, un règlement qui donnait effet au Programme d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) : protéger davantage le patrimoine architectural des vieux secteurs résidentiels de Riverbend et d'Isle-Maligne et proposer, dans le contexte du programme, des matériaux et des méthodes de rénovation abordables.

Pendant plus de dix ans, la Société d'histoire du Lac-Saint-Jean a travaillé avec la ville d'Alma à l'élaboration et à la mise en œuvre d'outils répondant à ces objectifs municipaux et tenant compte des besoins particuliers ainsi que des moyens financiers des propriétaires-occupants de ces municipalités. Dans le cadre de cette démarche, la Société d'histoire du Lac-Saint-Jean a obtenu, à l'automne 1996, une subvention du programme A•C•T pour la réalisation d'une étude de faisabilité sur la création d'un service d'aide à la rénovation patrimoniale. Ce service est destiné aux personnes concernées par le processus de rénovation : les propriétaires-occupants, les inspecteurs municipaux, les entrepreneurs en construction, les gens de métier et les fournisseurs de matériaux de construction.

La participation d'intervenants clés du secteur de la rénovation a joué un rôle important pour le succès de cette initiative du programme A•C•T : le service d'urbanisme municipal, l'association provinciale des constructeurs d'habitations, les résidents locaux et les fournisseurs de matériaux de construction.

Le but de ce projet était d'élaborer et de mettre à l'essai une série d'outils que le service offrirait :

- une banque de données informatisée sur le PIIA qui contiendrait des renseignements sur les catégories résidentielles;
- des guides d'information du PIIA illustrant les matériaux et les techniques de rénovation permis en vertu du programme;
- une bibliothèque spécialisée dans la rénovation résidentielle;
- une bibliothèque de matériaux contenant une gamme complète d'échantillons de matériaux traditionnels et contemporains qui s'intégreront dans l'environnement construit;
- la consultation d'un architecte;
- un programme de formation pour les utilisateurs du service.

Au printemps 1999, le Service a été officiellement offert au public. En fournissant aux bricoleurs et aux rénovateurs résidentiels professionnels une source d'information détaillée et facile à comprendre sur les techniques et les matériaux de rénovation acceptables, le Service a accompli ce qui suit :

- réduire le délai de préparation et d'évaluation des plans et des épures, et accélérer par le fait même le processus d'approbation des permis de rénover dans les secteurs assujettis au PIIA;
- sensibiliser le public aux objectifs et aux exigences du PIIA;
- améliorer la communication chez les personnes engagées dans le processus de rénovation;
- donner aux intervenants municipaux des outils concrets facilitant l'application du PIIA.

Le Service aide les rénovateurs à faire le bon choix de matériaux de construction et de style architectural. En retour, cette façon de procéder améliore la qualité du logement en protégeant l'intégrité architecturale des vieux quartiers. Ces améliorations du processus d'approbation des

projets de rénovation sont conçues de manière à éviter toute hausse des coûts des travaux ou des coûts de logement. Grâce à l'information fournie par les guides et les autres outils du Service d'aide à la rénovation patrimoniale, les résidents sont maintenant en mesure de prendre des décisions plus éclairées concernant les projets de rénovation, ce qui leur permet d'atteindre un équilibre en matière de coûts et de qualité.

Le Service a été étendu à tous les quartiers d'Alma de même qu'à quatre autres municipalités de la Municipalité régionale de comté de Lac-Saint-Jean-Est. En outre, le Service comprendra aussi les bâtiments résidentiels modernes et traditionnels. Ce type de service serait utile aux rénovateurs des autres municipalités du Québec ainsi que des autres provinces canadiennes.

1.0 DESCRIPTION DU PROJET

1.1 La protection du patrimoine architectural d'Alma

Au début des années 1990, la ville d'Alma, située dans la région du Lac-Saint-Jean, province de Québec, a préparé un inventaire architectural détaillé de deux quartiers patrimoniaux, Riverbend et Isle-Maligne. Il s'agissait d'anciennes villes d'entreprises ayant une importance historique et architecturale pour Alma. (La section 3.1 contient davantage d'information sur ces deux quartiers). Afin de mieux protéger le patrimoine architectural unique et le caractère des maisons situées dans ces secteurs, la ville adoptait, en 1994, un règlement qui donnait effet au Programme d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).[1]

Bien que le règlement sur le PIIA vise à améliorer la qualité des travaux de rénovation, son application pose quelques problèmes pour la ville ainsi que pour les résidents qui souhaitent rénover leur logement. Les intervenants du secteur de la rénovation — les rénovateurs professionnels, les propriétaires-occupants, les urbanistes municipaux et les conseillers — sont souvent incertains quant aux caractéristiques et aux techniques acceptables. Par exemple, lors d'une demande de permis, le vérificateur des plans doit consulter un document de plus de 100 pages et il ne dispose d'aucun exemple visuel des exigences du règlement qu'il puisse fournir au demandeur. En plus de rallonger le délai d'approbation, cette situation rend la compréhension et, par conséquent, l'application du règlement difficile pour les demandeurs.

1.2 Objectifs du projet A•C•T

Depuis mai 1996, la Société d'histoire du Lac-Saint-Jean a travaillé de concert avec la ville d'Alma à l'élaboration de façons d'aider les propriétaires-occupants et les rénovateurs professionnels à rénover les anciennes résidences des quartiers patrimoniaux de la ville. Dans le cadre de cette démarche, la Société a reçu, en novembre 1996, une subvention du programme A•C•T pour la réalisation d'une étude de faisabilité sur la création d'un service d'aide à la rénovation patrimoniale. Ce service allait avoir pour mandat d'aider les rénovateurs de Riverbend et d'Isle-Maligne à appliquer correctement le règlement sur le PIIA. Pour cette initiative, la Société a créé et mis à l'essai une gamme d'outils destinés aux intervenants du secteur de la rénovation, notamment un réseau d'expertise informatisé composé d'une banque de données du PIIA, d'une série de guides d'information du PIIA illustrant les matériaux et les techniques de rénovation permis par le règlement, ainsi qu'un ensemble de services complémentaires.

En aidant les rénovateurs à choisir les matériaux de construction et le style architectural appropriés lors de la rénovation de leur maison, cette initiative du programme A•C•T accélérera l'approbation des permis de rénover dans les vieilles communautés résidentielles et favorisera l'application du PIIA.

1.3 Consultation et coopération

Pour mener à bien ce projet A•C•T, la Société d'histoire du Lac-Saint-Jean a travaillé étroitement avec une équipe de projet et un comité consultatif composé des personnes suivantes :

- un représentant du service d'urbanisme de la ville d'Alma;
- un représentant de l'APCHQ[2] de la région du Saguenay/Lac-Saint-Jean/Côte-Nord;
- un propriétaire de quincaillerie locale; et
- un propriétaire-occupant des quartiers assujettis au PIIA.

[1] La section 2.0 contient plus de détails sur ce programme.

[2] Association provinciale des contructeurs d'habitations du Québec.

Tout au long de cette initiative, la Société d'histoire du Lac-Saint-Jean a consulté les représentants du service d'urbanisme de la ville. Plusieurs rencontres ont aussi eu lieu avec des membres de l'APCHQ ainsi que des marchands au détail de matériaux de construction.

Outre le financement reçu au titre du programme A•C•T, cette initiative a été aidée financièrement par la ville d'Alma et Intéraction Qui Ltée, un organisme sans but lucratif local spécialiste de l'informatique et d'Internet.

1.4 Activités accomplies dans le cadre du projet A•C•T

Le projet s'est déroulé en cinq phases :

- examen et analyse du processus de demande actuel pour le règlement sur le PIIA;
- élaboration et mise au point d'un prototype de banque de données informatisé et de guides d'information pour une gamme de catégories résidentielles;
- établissement d'un cadre de partenariat pour les intervenants clés;
- élaboration de services qui compléteront les guides d'information;
- amélioration du Service d'aide à la rénovation patrimoniale.

Phase 1 : Analyse du processus de demande existant

Des rencontres ont été organisées avec le service d'urbanisme à l'automne 1997 afin d'établir les difficultés rencontrées à chaque étape du processus d'approbation ainsi que les meilleures façons de vérifier et d'intégrer les outils d'information qui seront élaborés au titre du programme A•C•T. À cette fin, deux enquêtes ont été menées. Premièrement, la Société d'histoire du Lac-Saint-Jean a fait une enquête auprès des propriétaires-occupants qui avaient entrepris des rénovations dans le cadre du PIIA. Le but de cette enquête était de mettre en évidence les principales difficultés rencontrées lors d'une demande au titre du PIIA. Deuxièmement, un quincaillier et un représentant du bureau local de l'APCHQ ont été interviewés pour déterminer la meilleure façon d'offrir l'accès au système expert.

Phase 2 : Préparation du prototype de guide d'information

Pour mettre le Service à l'essai, on a réalisé le guide d'information du PIIA de l'une des catégories et l'on a produit une ébauche des onze autres guides. Ces guides ont ensuite été intégrés dans une banque de données informatiques simplifiée. Le guide d'information a été mis à l'essai par deux futurs utilisateurs : un inspecteur du bâtiment municipal et un propriétaire de quincaillerie. C'est à cette étape qu'on a retenu les services d'Intéraction Qui Ltée pour l'élaboration de la structure de base et des exigences du système.

Phase 3 : Établissement d'un cadre de partenariat

Durant cette phase, un cadre de liaison a été établi entre la Société d'histoire du Lac-Saint-Jean et les autres utilisateurs du Service d'aide à la rénovation patrimoniale. Une entente sur le partenariat et la formation a été élaborée en collaboration avec les futurs utilisateurs et la Société québécoise de développement de la main-d'œuvre (SQDM).

Phase 4 : Élaboration des services de soutien

Les services de soutien, notamment une bibliothèque spécialisée dans la rénovation résidentielle, une bibliothèque de matériaux

ainsi qu'un service de consultation d'un architecte, ont été élaborés de pair avec le service d'urbanisme.

Phase 5 : Amélioration du Service d'aide à la rénovation patrimoniale

La composante A•C•T du projet se conclut par une évaluation du prototype de guide d'information et de la banque de données, la préparation d'un rapport final et l'évaluation des coûts d'établissement du service.

2.0 RÉSULTATS DU PROJET

2.1 Programme d'implantation et d'intégration architecturale

Des contrôles normatifs de l'aménagement n'assurent pas toujours adéquatement la qualité des projets, surtout en ce qui concerne l'aménagement du terrain et l'intégration de nouveaux bâtiments dans les quartiers résidentiels existants. Pour aider à corriger cette situation, le gouvernement du Québec a modifié, en 1989, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin d'y ajouter des dispositions sur les programmes d'implantation et d'intégration architecturale. Ces dispositions législatives ont accordé aux municipalités davantage de flexibilité pour le contrôle de l'aménagement en leur permettant d'adopter des règlements sur les diverses questions reliées à l'aménagement des terrains et à l'intégration architecturale comme la rénovation.

En vertu du règlement sur le PIIA, un permis de construire est émis pour un projet sous réserve de la préparation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale. Cette démarche permet aux municipalités d'exiger, en autres, qu'un projet réponde à des objectifs qualitatifs et à des critères précis qu'on ne retrouve pas toujours dans les cadres réglementaires existants. Le règlement sur le PIIA fournit aux vérificateurs des plans et aux représentants élus un outil de prise de décision plus efficace pour l'évaluation des demandes concernant des projets novateurs.

Quand est-il de mise d'utiliser la méthode du règlement sur le PIIA?

- dans les centres-villes ou les quartiers établis depuis longtemps;
- dans les nouveaux quartiers;
- dans les régions naturelles sensibles;
- dans le cas de certains terrains ou projets de construction comme les grands ensembles de logements collectifs.

Les exigences du PIIA s'ajoutent à celles des règlements municipaux existants. Par conséquent, chaque étape du processus d'approbation des demandes, notamment l'étude, l'interprétation et la mise en œuvre du règlement, est doublée. L'esprit du PIIA est qualitatif plutôt que normatif. Ainsi, le règlement laisse davantage de place à l'interprétation aux représentants de la municipalité.

2.2 Le processus d'approbation existant des projets de rénovation

Les propriétaires-occupants se rendent au moins quatre fois à l'hôtel de ville pour obtenir un permis de rénover l'extérieur d'un bâtiment. Le demandeur doit accomplir ce qui suit :

- présenter une demande de permis de rénovation au service d'urbanisme;
- soumettre des photographies de la façade principale du bâtiment et des bâtiments adjacents;
- prendre le permis;
- soumettre ses factures pour recevoir la subvention à la rénovation.

Avant qu'un permis ne soit délivré, la demande est examinée par le service d'urbanisme et le comité d'urbanisme consultatif (ce qui prend de 1 jusqu'à 7 mois). La demande doit ensuite être approuvée au moyen d'une résolution adoptée par le conseil municipal. Le processus d'approbation entier peut prendre jusqu'à sept mois.

2.2.1 Problèmes éprouvés avec le processus d'approbation existant

Demandes de permis soumises à la dernière minute

Les propriétaires-occupants soumettent souvent leur demande de permis de rénovation à la dernière minute, après avoir choisi les matériaux et évalué les coûts du projet. Ce n'est qu'à ce moment-là qu'ils apprennent l'existence du PIIA, lequel possède un processus et des exigences précis en ce qui concerne les matériaux ainsi que les techniques de construction. Cette situation entraîne des délais pour les propriétaires-occupants et les inspecteurs municipaux en plus d'être une cause possible d'augmentation des coûts de rénovation. Les délais et les changements sont source de frustration pour les propriétaires-occupants qui ont déjà investi temps et argent dans leur projet de rénovation.

L'information sur le PIIA est inaccessible ou obscure

À l'heure actuelle, lorsqu'un propriétaire-occupant demande un permis de rénover, l'inspecteur municipal se reporte à un document de plus de 100 pages pour expliquer verbalement les exigences du règlement et le processus de demande de permis. Les inspecteurs municipaux ne disposent pas d'outils qui rendent le règlement plus accessible et compréhensible pour les rénovateurs. Par conséquent, il n'est pas inhabituel qu'un demandeur de permis soumette plus de deux demandes.

Les propriétaires-occupants ne connaissent pas les choix offerts

Souvent, les propriétaires-occupants ne sont pas au courant du vaste choix de matériaux disponibles. Par conséquent, il leur arrive d'utiliser les moins chers et les moins efficaces. Cette situation se traduit par une réduction de la qualité des rénovations résidentielles et de la protection offerte aux quartiers patrimoniaux.

La mauvaise perception du PIIA

Actuellement, de petites subventions à la rénovation sont offertes aux propriétaires-occupants et aux rénovateurs pour les aider à respecter les exigences du PIIA. Selon la municipalité, le PIIA pourrait décourager de nombreux résidents de rénover lorsque la subvention sera éliminée.

2.3 Le Service d'aide à la rénovation patrimoniale

En collaboration avec le service d'urbanisme de la ville d'Alma et la MRC de Lac-Saint-Jean-Est, la Société d'histoire du Lac-Saint-Jean a mis sur pied le Service d'aide à la rénovation patrimoniale. Ce service est chargé de résoudre les problèmes associés au processus de demande actuel pour les projets de rénovation situés dans les secteurs assujettis au PIIA. Le public a eu officiellement accès au service à compter du printemps 1999.

Vous désirez rénover?

Trois solutions intéressantes vous aideront à conserver le cachet original de votre maison : Le Service d'aide à la rénovation patrimoniale de la MRC Lac-Saint-Jean-Est et
deux règles d'or : l'entretien régulier de votre maison; des choix harmonieux de matériaux et d'interventions.

—Extrait du guide d'informaiton du PIIA, p. 2.

Le Service d'aide à la rénovation patrimoniale :

- réduira les délais d'obtention d'un permis;
- garantira une meilleure application du PIIA.

L'accélération du processus d'approbation

Le Service accélère le processus d'approbation en facilitant la tâche aux propriétaires-occupants qui présentent une demande au titre du PIIA. Les moyens employés sont les suivants :

- rendre les exigences du règlement plus accessibles et compréhensibles;
- aider les propriétaires-occupants à préparer leur demande de permis; et
- aider les propriétaires-occupants à choisir des matériaux et des rénovations conformes au règlement.

La garantie d'une meilleure application du PIIA

L'objectif à long terme de la ville est de veiller à l'amélioration et à l'évolution harmonieuse des quartiers assujettis au règlement sur le PIIA. Les outils élaborés avec l'aide du programme A•C•T peuvent être utilisés pour clarifier et simplifier les exigences du PIIA et accroître la sensibilisation à la valeur architecturale et historique des anciens bâtiments chez les personnes concernées par le processus de rénovation, notamment les propriétaires-occupants, les urbanistes municipaux, les représentants élus, les entrepreneurs et les sous-traitants en rénovation résidentielle de même que les fournisseurs de matériaux de construction.

2.4 Description du Service

Au cœur du Service se trouvent une banque de données informatisée et une série de guides d'information sur le PIIA illustrant différents styles architecturaux et qui sont accessibles par ordinateur. Le Service offrira aussi d'autres outils comme des brochures, un échantillon de matériaux permis par le règlement, une bibliothèque spécialisée en rénovation résidentielle, une bibliothèque de matériaux et les services d'un architecte pour l'examen des plans proposés. En outre, des cours de formation ont été élaborés à l'intention des utilisateurs du système.

2.4.1 Les guides d'information du PIIA

Les guides d'information et la banque de données sont gérés et tenus à jour par la Société d'histoire du Lac-Saint-Jean. Cette approche permet aux intéressés de se familiariser avec les principaux styles de maisons construits dans les secteurs assujettis au règlement et de déterminer les types de rénovations et de matériaux de construction qui sont conformes au PIIA. Chaque catégorie résidentielle est abordée dans un guide d'information du PIIA. Chaque guide présente une vaste gamme de matériaux et de techniques de rénovation permis qui tiennent compte de la situation financière du propriétaire. Les propriétaires-occupants ont utilisé le Service tout au long de la phase de développement.

Mode d'emploi des guides d'information du PIIA

Dès la première rencontre avec l'inspecteur municipal, les demandeurs de permis prennent connaissance des exigences du règlement au moyen d'une présentation visuelle facile à comprendre. Les guides d'information du PIIA expliquent rapidement et clairement au propriétaire-occupant quelles modalités du programme s'appliquent à leur maison. Cette approche contribuera à la réduction du nombre de changements requis aux fins d'approbation des plans.

Un guide d'information illustré contenant environ une douzaine de pages a été produit sur les divers styles traditionnels présents dans les secteurs assujettis au PIIA. Les guides d'information n'existent actuellement que sous forme de brochure.[3] Les styles architecturaux disponibles dans la banque de données sont présentés à l'annexe A. Un prototype de guide d'information automatisé a été créé pour la maison de style colonial. Pour utiliser la version informatisée du service, l'utilisateur clique sur la catégorie résidentielle pertinente, par exemple, la maison de style colonial (voir annexe B). Le guide de chaque catégorie résidentielle décrit le processus de demande de permis et d'approbation, et fournit des exemples de rénovations autorisées au titre du PIIA[4]. Les éléments actuels sont présentés pour chaque catégorie résidentielle :

- les toitures;
- la finition extérieure;
- les fenêtres;
- les portes;
- les vérandas et les ajouts;
- les éléments décoratifs;
- les couleurs et les tons extérieurs.

Pour chacun des éléments, le guide présente trois types d'information :

- les types de matériaux et de méthodes de rénovation appropriés;
- les fournisseurs des matériaux mentionnés; et
- les quincailleries[5].

Par exemple, si l'utilisateur prévoit remplacer une porte, il doit consulter la carte sur les portes où il trouvera une gamme de choix acceptables ainsi que des conseils en rénovation et en entretien (voir annexe C). L'annexe D contient la carte où figure la liste des quincailleries locales accréditées et des produits disponibles.

[3] La SHL a déterminé que, pour le moment, les brochures répondent mieux aux besoins des utilisateurs du Service, compte tenu de l'état actuel d'informatisation des participants. Lorsque le Service sera à même de fonctionner à plein, tous les guides d'information du PIIA seront accessibles par ordinateur.

Accès aux guides d'information du PIIA

Lorsque le Service sera à même de fonctionner à plein, les guides d'information du PIIA pourront être consultés par les propriétaires-occupants et les rénovateurs aux endroits suivants :

- la Société d'histoire du Lac-Saint-Jean;
- le service d'urbanisme de la ville d'Alma;
- les quincailleries accréditées; et
- les bureaux locaux de l'APCHQ.

Quatre autres municipalités du Québec ont mis sur pied un Service d'aide à la rénovation patrimoniale : Iberville, Delisle, l'Assomption et Métabetchouan-Lac-à-la-Croix.

La banque de données a été produite dans trois formats : disque CD-ROM; Internet et réseau First Class. L'adresse de courrier électronique pour les guides d'information du PIIA est ***shlsj@digicom.qc.ca***

2.4.2 La bibliothèque de matériaux

La bibliothèque de matériaux présente, sous forme visuelle claire, une gamme complète de matériaux traditionnels et contemporains qui s'intégreront avec succès dans l'environnement construit existant.

2.4.3 Architecte-consultant

Les rénovateurs pourront consulter un architecte moyennant des honoraires de 40 $ l'heure. Ce service sera offert par la Société d'histoire du Lac-Saint-Jean.

[4] Un imprimé de la publication *Fiche-conseil PIA : Maison de style colonial* peut être obtenu du Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH), 700, chemin de Montréal, Ottawa (Ontario), K1A 0P7; téléphone : (613) 748-2367, télécopieur : (613) 748-2143, courrier électronique : chic@cmhc-schl.gc.ca

[5] Lorsque le Service sera à même de fonctionner à plein, les guides comprendront de l'information sur des entrepreneurs et fournisseurs locaux qualifiés.

2.4.4 Programme de formation Info-Patrimoine

Le programme de formation Info-Patrimoine a été mis sur pied par le Service d'aide à la rénovation patrimoniale en collaboration avec la SQDM afin que ceux qui travaillent dans le secteur de la rénovation résidentielle soient davantage en mesure d'aider les propriétaires-occupants à préserver le caractère architectural de leur maison. Les principaux objectifs du programme sont les suivants :

- sensibiliser les utilisateurs du Service quant à la valeur des maisons patrimoniales de la Municipalité régionale de comté de Lac-Saint-Jean-Est;
- faire connaître les programmes semblables adoptés dans d'autres municipalités; et
- former les utilisateurs sur les divers outils offerts par le Service.

La Société d'histoire du Lac-Saint-Jean a élaboré quatre différents programmes axés sur les besoins précis de différents utilisateurs : les inspecteurs municipaux, les entrepreneurs en construction, les quincailliers et les propriétaires-occupants. Le programme d'une journée dure 7 heures pour les inspecteurs et les entrepreneurs, de 4 à 6 heures pour les quincailliers, et de 3 à 6 heures pour les propriétaires-occupants. Les quincailliers et les urbanistes municipaux étaient nombreux lors des premières séances de formation organisées au printemps 1999. Ces séances seront offertes à chaque année.

Tous les fournisseurs et les constructeurs de la banque de données ont suivi le programme de formation Info-patrimoine. Pour participer à ce dernier, un constructeur doit être membre de l'APCHQ.

2.5 Coût et financement

Le coût d'élaboration du Service a atteint plusieurs centaines de milliers de dollars. La Société d'histoire du Lac-Saint-Jean se fait un plaisir de fournir à tous les intéressés les détails quant à l'établissement et au fonctionnement d'un tel service. Les utilisateurs du Service d'aide à la rénovation patrimoniale paieront des frais d'abonnement pour couvrir les coûts de gestion et de mise à jour de la banque de données et des guides d'information. L'élaboration et la préparation des outils des cours de formation comme les plans de cours et les manuels remis aux différents utilisateurs ont coûté environ 28 000 $. La SQDFM et le Collège d'Alma ont contribué financièrement à la préparation des outils de formation.

3.0 LA COLLECTIVITÉ ET LES INTERVENANTS CLÉS

3.1 Deux villes d'entreprises : Riverbend et Isle-Maligne

En 1924, la *Price Brothers Company* construisait une usine de papier journal dans ce qu'on appelle maintenant le quartier de **Riverbend**. L'usine tirait sont énergie électrique tout près de là, soit d'**Isle-Maligne**. Pour loger ses cadres, la compagnie a construit plusieurs douzaines de maisons, surtout de type individuel. La plupart des maisons sont de style architectural vernaculaire américain, et leur toiture est de deux type : combles brisés ou comble à deux croupes et deux longs pans. Véritable ville d'entreprise, Riverbend a été dotée d'une gamme complète de services urbains, notamment un hôtel, une auberge, une école, une chapelle, un bureau de poste et des installations récréatives. Jusqu'en 1962, la compagnie était propriétaire des maisons et responsable de leur entretien ainsi que de leur réparation.

Située sur une petite île rocailleuse de la rivière La Grande Décharge, **Isle-Maligne** était le site, au début du 20e siècle, de ce que l'on considérait comme l'installation hydroélectrique la plus importante du Québec. Constituée en 1924, la ville d'Isle-Maligne est développée par la suite par la *Aluminum Company of Canada*. Pour inciter des cadres compétents à venir demeurer à cet endroit pour y gérer le barrage, la compagnie a construit une communauté à la fois bien planifiée et bien aménagée constituée de rue bordées d'arbres et de maisons individuelles. Jusqu'en 1962, c'est-à-dire au moment où les maisons ont été vendues au public et où la ville a fusionné avec Alma, la compagnie s'occupait de l'entretien des bâtiments, de l'enlèvement de la neige, de la cueillette des ordures et elle offrait même les services d'un horticulteur.

Aujourd'hui, Isle-Maligne et Riverbend sont des quartiers à revenu moyen qui attirent des

Figure 1. Vue de la rue Maloney, à Riverbend

Figure 2. Vue de la rue McNaughton, à Isle-Maligne

personnes intéressées par leur caractère architectural et historique unique. Le stock de logement est dans un état relativement bon, et la Société d'histoire du Lac-Saint-Jean ainsi que la municipalité aimeraient continuer de le protéger.

3.2 Les intervenants clés

3.2.1 La Société d'histoire du Lac-Saint-Jean

La Société d'histoire du Lac-Saint-Jean est une organisation sans but lucratif fondée il y a plus de 50 ans. Elle a pour mission de conserver et de mettre en valeur le patrimoine historique et architectural du Saguenay-Lac-Saint-Jean, et d'éduquer le public à ce sujet. La Société possède aussi un musée sur l'histoire du développement de la région ainsi que des archives. En 1992, la municipalité a confié à la Société le mandat de sensibiliser le public sur le PIIA. À cette fin, le SHL a produit deux dépliants. La Société a été le moteur de la conception et du développement du Service d'aide à la rénovation patrimoniale.

3.2.2 Le service d'urbanisme de la ville d'Alma

La ville a fourni de l'aide technique et financière à l'égard de cette initiative du programme A•C•T. À titre de membre de l'équipe de projet, la ville avait pour rôle d'expliquer l'environnement réglementaire, en particulier le PIIA, et d'évaluer le Service d'aide à la rénovation patrimoniale tout au long de son élaboration.

3.2.3 La Municipalité régionale de comté de Lac-Saint-Jean Est

La Municipalité régionale de comté de Lac-Saint-Jean Est est intéressée à ce que la SHL

évalue la faisabilité d'étendre le concept aux municipalités de son territoire. Actuellement, déjà 5 municipalités font partie du Service.

3.2.4 Intéraction Qui Ltée.

Fondé en 1982, Intéraction Qui Ltée. est un centre de recherche sans but lucratif dont le personnel se compose d'une équipe d'experts multidisciplinaire en médias et en traitement en direct. Intéraction Qui Ltée. a travaillé en collaboration étroite avec la Société d'histoire du Lac-Saint-Jean pour l'élaboration de la banque de données et des guides d'information.

3.2.5 Le bureau de l'APCHQ au Saguenay/Lac-Saint-Jean/Côte-Nord

Le bureau du Saguenay/Lac-Saint-Jean/Côte-Nord est une association autonome affiliée à l'APCHQ. Ce bureau compte 360 membres dont 125 se trouvent dans la région d'Alma. Des entrepreneurs généraux, des entrepreneurs spécialisés, des fournisseurs et des membres associés font partie de l'association.

Le rôle principal de l'APCHQ dans ce projet a consisté à contribuer à l'élaboration du cours de formation sur la banque de données et les guides d'information du PIIA, et à trouver des façons de motiver ses membres à participer au cours.

4.0 Initiatives de réforme de la réglementation et répercussions sur l'abordabilité, les choix et la qualité

Avec la création du Service d'aide à la rénovation patrimoniale, les responsables du secteur de la rénovation d'Alma disposent maintenant d'un outil novateur qui accélère le processus d'approbation des projets de rénovation, réduit potentiellement les coûts de rénovation et améliore la qualité des travaux de rénovation.

Le Service accélère le processus de demande de permis en contribuant à ce que les plans et les épures soient préparés correctement dès le début. Les guides d'information font économiser du temps aux urbanistes et aux représentants municipaux qui doivent étudier des demandes de permis assujetties au PIIA. En accélérant le processus d'approbation des projets de rénovation, le Service réduit les coûts de rénovation et encourage les propriétaires-occupants à entretenir et à améliorer leurs bâtiments.

En fournissant aux propriétaires-occupants un outil visuel qui illustre la gamme de matériaux et de techniques permis, les guides d'information aident ceux-ci à prendre des décisions éclairées sur la durabilité, l'entretien, la garantie et le prix en ce qui concerne les matériaux de construction ou le style architectural. En retour, cette façon de procéder améliore la qualité du logement en protégeant l'intégrité architecturale des maisons.

Les outils élaborés avec l'aide du programme A•C•T sont conçus de manière à préserver l'apparence originale des maisons sans accroître les coûts de logement.

Depuis l'inauguration du Service, la Société d'histoire du Lac-Saint-Jean a reçu environ 30 demandes d'information par mois. De nombreuses personnes ont consulté le Service aux autres emplacements offerts, soit au service d'urbanisme municipal et à deux quincailleries locales. La Société prévoit étendre le Service à tous les quartiers d'Alma ainsi qu'aux 16 municipalités de la Municipalité régionale de comté de Lac-Saint-Jean Est. De plus, le Service sera élargi afin d'inclure des bâtiments résidentiels modernes et traditionnels. Le prototype de système expert pourrait être transféré à d'autres municipalités du Québec par une simple modification des données afin de refléter le patrimoine architectural local. Le partenariat proposé entre les propriétaires-occupants, les inspecteurs municipaux et les quincailliers peut aussi être transféré à d'autres municipalités

> *« L'initiative de la Société d'histoire du Lac-Saint-Jean ne provoquera pas de hausse du coût du logement, ni même de la valeur des maisons. Il faut savoir que la Ville d'Alma exige déjà, dans ses quartiers patrimoniaux, que soient respectées les caractéristiques architecturales des bâtiments. Cela a pour effet de maintenir, plutôt que d'augmenter, la valeur actuelle des résidences. Le projet de la Société ne comporte aucune exigence supplémentaire qui serait susceptible d'augmenter le coût des travaux de rénovation et, par là, des maisons. Au contraire, à partir des informations dont ils disposeront désormais en consultant les guides conçus par la SHL, les citoyens pourront faire des choix encore plus éclairés. »*
>
> — Denis Verrette, urbaniste, Ville d'Alma[6]

[6] Lettre à la Fédération canadienne des municipalités en date du 19 décembre 1996.

ANNEXE A : GUIDE D'INFORMATION DU PIIA,
CATÉGORIES RÉSIDENTIELLES

MRC Lac-Saint-Jean-Est

Style de maison

Service d'aide à la rénovation partimoniale

D'influence coloniale

Cette maison traditionnelle
d'influence anglo-saxonne
est de **style colonial.**
D'allure sobre, c'est une maison
de 1 1/2 à 2 1/2 étages
construite en bois ou en brique,
entre 1925 et 1940.

Toiture à 2 pentes 1,5 - 2 - 2,5 étages

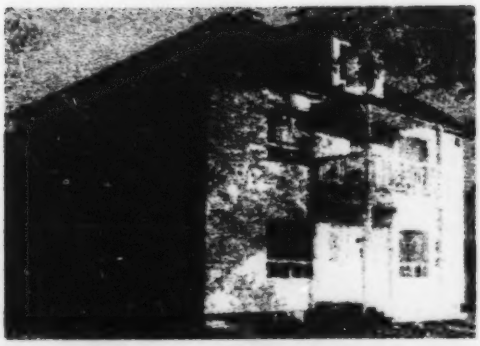
A-1 Vernaculaire american

Toiture à 2 pentes, 2,5 étages

B-1 D'esprit mansard

2,5 étages

D-1 Cubique



Toiture à 4 pentes, 2 étages

E-1 Premier bungalow

Toiture à 2 pentes, 1,5 étages

ANNEXE B : MAISON DE STYLE COLONIAL, DESCRIPTION GÉNÉRALE

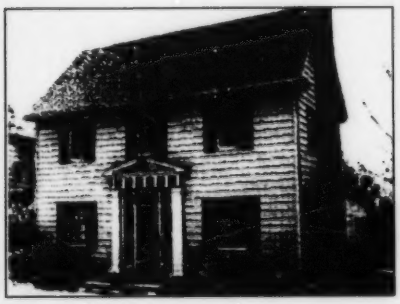
Description

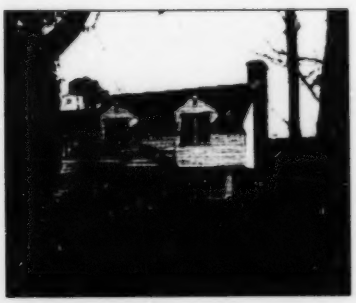
Influence : Anglo-Saxon
Construction : Datant de1925-40
Allure : sobre
Matériaux : B ois ou brique

1,5 étages à 2,5 ´etsges

Éléments à conserver donnant du cachet à votre maison :

Quelques variantes du style colonial :





ANNEXE C : MAISON DE STYLE COLONIAL, PORTES

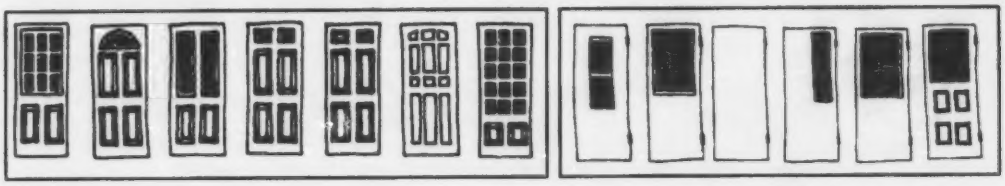
Les portes contribuent grandement à l'haarmonie et à l'équiiibre des façades sur l'avant et sur les côtés de votre maison.

Le SARP conseille

La conservation et la mise en varleur des portes anciennes
Avec un entretien normal, vous pourrez conserver longtemps les portes d'origine de votre maison. C'est le choix le plus harmonieux et le plus économique!

L'achat et l'installation de la porte en bois naturel ou peinte
Choisissez une porte ressemblant à celle d'origine, elle s'integrera au style de votre maison.

Des modèles de portes et contre-portes convenant au style colonial :



portes *contre-portes*

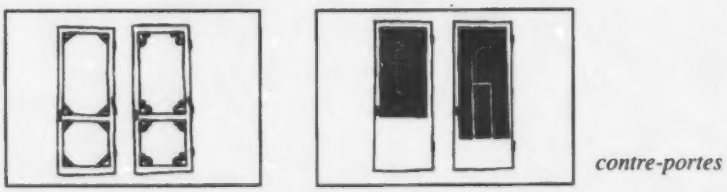
Autres CHOIX

La porte en acier émaille

Maintenez la symétrie des fenêtres et des portes afin de préserver l'harmonie des façades sur l'avant et sur les côtés.

Le SARP déconseille

Les modèles de portes et contre-portes suivants :



portes *contre-portes*

Dans les quartiers d'Isle Maligne et Riverbend : 'Eléments autorisés par le réglement ***P.I.A.***

Consulter Le Service d'aide à la rénovation patrimoniale de la MRC Lac-Saint-Jean-Est (Le SARP)
54, Saint-Joseph, case postale 787, Alma, Québec G8B 5W1
Tél. : (418) 668-2606 Télec. : (418) 668-5851

ANNEXE D : MAISON DE STYLE COLONIAL, QUINCAILLERS ACCRÉDITÉS

MRC Lac-Saint-Jean-Est
Service d'aide à la rénovation patrimoniale

Quincaillers accrédités
Qualifications

Les quincailliers accrédités pourront vous conseiller des matériaux qui garderont le cachet traditionnel de votre maison. Ces quincailliers ont suivi la formation « **Info-patrimoine** » et sont accréditées **« Quincailliers Info-patrimoine ».**

Potvin & Bouchard Inc.

50, avenue des Pins, Alma
Tél. : (418) 668-3027 Télec. : (418) 668-4664

Courriel : potvinbouchard@videotron.ca

Personnel accrédité :

Barbara Chenel Gervais Hudon Jean-Noël Tremblay

Ces trois personnes que vous rencontrerez à cette quincaillerie ont suivi la formation « **Info-partimoine** » et sont accréditées pour vous conseiller à réaliser la rénovation de votre maison tout en gardant son cachet.

La Scierie Martel ltée
1615, boul. Auger Sud, Alma
Tél. : (418) 668-3366 Télec. : (418)
Courriel : to come

Personnel accrédité :

André Martel Nancy McNicoll

Ces deux personnes que vous rencontrerez à cette quincaillerie ont suivi la formation « **Info-partimoine** » et sont accréditées pour vous conseiller à réaliser la rénovation de votre maison tout en gardant son cachet.